



DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA Č. CEVD-2026-000220

o konání elektronické veřejné dražby nucené dle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách v platném znění

č. j. 71/ND/25

I. OZNAČENÍ OSOB

- 1.1. Dražebník: **GAVLAS, spol. s r.o.**
IČO 60472049, se sídlem Politických vězňů 1272/21, 11000, Praha
Zastupující osoba: Ing. Ivo Gavlas
Kontaktní osoba: Emílie Švanová, DiS.
- 1.2. Navrhovatel: **Investown Technologies s.r.o.**
IČO 08667144, se sídlem Inovační 122, 25241, Zlatníky-Hodkovice
Dražební věřitel
- 1.3. Vlastník: **Apecy v Peci s.r.o.**
IČO 17985307, se sídlem Palcary 1289/15, 63500, Brno

II. VYHLÁŠENÍ DRAŽBY, MÍSTA A DATUM KONÁNÍ

Touto dražební vyhláškou se vyhlašuje elektronická veřejná dražba nucená.

Dražba se bude konat na webové adrese:

<https://www.ElektronickeDrazby.cz/>

- Zahájení dražby: **24. 3. 2026 18:00**
- Ukončení dražby: **25. 3. 2026 13:00**

Titul pro výkon rozhodnutí: notářský zápis notářky JUDr. Ladislavy Šebánkové čj. N 851/2023 a NZ 906/2023 sepsaného dne 19.7.2023 o uznání dluhu a souhlasu dlužníka s přímou vykonatelností.

III. PŘEDMĚT DRAŽBY

3.1. Předmětem dražby, draženým pod názvem „Penzion „Bílá Labuť “ na sjezdovce Javor, Pec pod Sněžkou, Krkonoše“, je:

- **Předmět nucené dražby:**

pozemek parc.č. St. 50, součástí je stavba: Pec pod Sněžkou, č.p. 15, pozemek parc.č. St. 305, součástí je stavba bez č.p./če., pozemek parc.č. St. 326/1, součástí je stavba bez č.p./če., pozemek parc.č. St. 577, součástí je stavba bez č.p./če. a pozemky parc.č. 178/4, 178/5, 178/8, 180/1, 180/2, 917, vše v katastrálním území Pec pod Sněžkou, obec Pec pod Sněžkou, včetně všech součástí a příslušenství.

3.2. Popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství

Předmět nucené dražby:

Pozemek parc.č. St. 50, součástí je stavba: Pec pod Sněžkou, č.p. 15, pozemek parc.č. St. 305, součástí je stavba bez č.p./če., pozemek parc.č. St. 326/1, součástí je stavba bez č.p./če., pozemek parc.č. St. 577, součástí je stavba bez č.p./če. a pozemky parc.č. 178/4, 178/5, 178/8, 180/1, 180/2, 917, vše v katastrálním území Pec pod Sněžkou, obec Pec pod Sněžkou, včetně všech součástí a příslušenství (dále také jen předmět dražby).

Adresa: Pec pod Sněžkou 15, 542 21 Pec pod Sněžkou.

3.3. Popis práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby

Práva s předmětem nucené dražby spojená a závady na něm váznoucí, které ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby:

Nájemní smlouva: v současné době je uzavřena Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání se společností Gastro na Horách s.r.o. ze dne 11.11.2023 na pronájem budovy stojící na pozemku parc. č. St. 50, k.ú. Pec pod Sněžkou, která se dohodou smluvních stran ze dne 9.1.2026 předčasně ukončuje ke dni udělení příklepu ve veřejné dražbě realizované na návrh navrhovatele.

Zástavní práva:

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno pod V-5451/2023-610 zástavní právo navrhovatele dražby a s ním související zápisy. Toto zástavní právo a všechna ostatní zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a váznoucí na předmětu nucené dražby **neovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby**, protože v souladu s § 55, odst. 1 zákona č. 250/2023 Sb. v platném znění **převodem vlastnického práva k předmětu nucené dražby zanikají**.

Popis předmětu dražby a popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, je převzat ze znaleckého posudku. Dražebník upozorňuje, že údaje uvedené v dražební vyhlášce, zejména pak o předmětu dražby, o popisu stavu předmětu dražby a o právech a závazcích na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených jsou uvedeny pouze podle dostupných informací, navrhovatel za nesprávnost takových údajů neodpovídá a navrhovatel rovněž neodpovídá za případné vady předmětu dražby. Vydražitel nemá práva z vadného plnění.

3.4. Popis stavu předmětu veřejné dražby

Poloha předmětu nucené dražby:

Předmět dražby, penzion Bílá Labuť se nachází j v lyžařském středisku Pec pod Sněžkou. Penzion se nachází přibližně v polovině sjezdovky Javor, s nádherným výhledem na hory i údolí. V blízké budoucnosti mají být oba vleky na Javor nahrazeny sedačkovou lanovkou.

Horské město Pec pod Sněžkou je významným horským střediskem zimní i letní rekreace a významným centrem cestovního ruchu. Přimo ve městě se nachází lyžařský areál, který je součástí největšího lyžařského resortu v Česku Skiresortu Černá hora – Pec. Na území obce se nachází nejvyšší hora České republiky Sněžka a Studniční hora. V zimě je doprava k chatám zajišťována pásovými taxíky (skútry, traxtery, rolby) , v rámci lyžařského střediska je doprava zajištěna skibusy.

Město je sídlem městského úřadu včetně stavebního úřadu, má svou a místní pobočky základních služeb (Policie, Horská služba). Vzdělávání a péče o děti je zajištěna základní školou a mateřskou školou. Obchody, stravování a služby: obec nabízí potravinové obchody, restaurace, kavárny a další služby pro obyvatele i turisty. V turistické infrastruktuře je rozsáhlá hotelová a ubytovací nabídka, stezky a zařízení pro sport a rekreaci včetně lyžařského areálu a turistických tras.

Autobusové spojení je poměrně dobré: existují přímé dálkové spoje z Prahy, které zajistí dopravu až na autobusové nádraží v Peci bez nutnosti přestupů. Dále fungují regionální autobusové linky z Trutnova či okolních měst. Z Pece pod Sněžkou vede kabinková lanovka na Sněžku.

Přístup a příjezd k předmětu dražby je z veřejné komunikace na ulici Luční a pozemku 155/30 ve vlastnictví České republiky.

Popis předmětu nucené dražby a jeho příslušenství a stavu, v němž se předmět nucené dražby nachází:

Jedná se o ubytovací objekt (horský penzion) skládající se ze dvou hlavních budov vzájemně propojených krčkem, stavbou lyžařského bufetu a velkými okolními pozemky (5592 m²). Dole pod sjezdovkou Javor, vedle penzionu Květa, je garáž s pozemkem 59 m². Zastavěná plocha všech podlaží je dle znaleckého posudku 1 021 m². Penzion se prodává včetně vnitřního vybavení.

Původní chata – penzion je třípodlažní, byl postaven ve 30. letech 20. století a prošel řadou rekonstrukcí. Poslední velká rekonstrukce proběhla v r. 2004, kdy byla chata rozšířena o přístavby vč. propojovacího koridoru, bylo vybudováno nové schodiště a do pokojů byly zabudovány koupelny s WC.

Druhá hlavní budova byla postavena relativně nedávno, okolo r . 1984 a také prošla rekonstrukcemi, poslední v r. 1995.

V přízemí penzionu je restaurace s recepcí, kuchyně, herna, sauna a lyžařna. Penzion má celkem 19 pokojů se soc. vybavením, velký byt majitele (správce) a 3 pokoje pro personál.

Popis ze znaleckého posudku:

Objekt je smíšené zděno–dřevěné konstrukce, s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, se sedlovou střechou s dřevěným krovem a krytinou z hliníkového plechu. Svislé konstrukce tvoří převážně zdivo z plných cihel kombinované s dřevěnými prvky, stropy jsou trémové polosplněné. Vnější povrchy jsou řešeny klasickými vápennými omítkami doplněnými dřevěnými obklady, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy tvoří omítky a dřevěné obklady, hygienická zařízení a kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem. Okna jsou plastová, dveře dřevěné a plastové. Podlahové krytiny odpovídají popisu – převládá keramická dlažba (v technických a hygienických prostorách) a textilní či PVC krytina v ubytovacích místnostech a společných prostorách. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, rozvody vody a kanalizace jsou plastové, elektroinstalace třífázová, plyn je zaveden. Objekt je vybaven kuchyňským provozem pro stravování hostů a sociálním zařízením v každém pokoji. Celkově jde o objekt odpovídající

horskému penzionu s tradičním materiálovým řešením a standardní technickou úrovní. Poslední velká rekonstrukce proběhla v roce 2004.

Výměry dle výše uvedeného znaleckého posudku:

1.NP včetně boční stavby – 546 m²

2.NP včetně boční stavby – 310 m²

3.NP - 179 m²

Celkem: 1 021 m²

Současně s penzionem se draží i garáž na pozemku parc.č. St. 326/1 na nějž navazuje pozemek parc.č. 917. Jedná se o koncovou zděnou řadovou garáž, která se nachází pod sjezdovkou Javor, vedle penzionu Květa.

Areál je napojen na veškeré inženýrské sítě vč. plynu vyjma vodovodu, který je řešen ze studny (pozn. dražebníka - jedná se o odběr podzemních vod na základě Povolení s nakládáním s vodami).

Celková výměra pozemků je 5.651 m² (dle LV ke dni 12.1.2026). Pozemky jsou svažitě. Spolu se stavbami tvoří jednotný funkční celek (vyjma garáže na parc.č. St.326/1 a na navazujícím pozemku parc.č.917). Pozemky leží v chráněné lokalitě – evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku. Dle platného územního plánu leží předmět dražby v zastavěném území obce, ve stabilizované ploše stavební.

3.5. Vyvolávací cena, obvyklá cena a minimální příhoz

- Vyvolávací cena: **49 920 000 Kč**

- Obvyklá cena: **62 400 000 Kč**

Ocenění předmětu nucené dražby bylo stanoveno znaleckým posudkem č. 080419/2025.

Znalecký posudek byl vyhotoven 19. 1. 2026

- Minimální příhoz: **100 000 Kč**

3.6. Účel veřejné dražby, úhrada ceny dosažené vydražením a jiné ujednání

Účelem veřejné dražby je **uzavření kupní smlouvy**.

Cena dosažená vydražením musí být vydražitelem uhrazena 60 kalendářních dnů ode dne udělení příklepu.

Úhrada ceny dosažené vydražením:

Vydražitel je povinen uhradit dražebníkovi zbývající část ceny dosažené vydražením po odečtení dražební jistoty bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti v české měně na zvláštní **účet dražebníka č. 5819066/2700** vedený u **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** do 60 dnů ode dne ukončení nucené dražby.

Jako **variabilní symbol** uveďte v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Jako **specifický symbol uveďte: 725**.

Bude-li banka poskytující úvěr vydražiteli na úhradu ceny dosažené vydražením požadovat, aby účet pro úhradu ceny dosažené vydražením byl vedený u ní, může vydražitel dražebníka včas požádat o založení takového účtu dražebníka (veškeré náklady s tím spojené nese vydražitel), avšak nárok na zřízení tohoto účtu vydražitel nemá a případným nezřízením účtu není nijak dotčena povinnost vydražitele uvedená v první větě tohoto článku.

Cenu dosaženou vydražením nelze uhradit započtením (vyjma peněžité dražební jistoty, která se započítává cenu dosaženou vydražením) nebo platební kartou nebo šekem a platba směnkou je nepřípustná.

Jestliže vydražitel neuhradí cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě, má se za to, že v souladu s ust. § 26 odst. 3 zákona č. 250/2023 Sb. od smlouvy uzavřené příklepem odstoupil, tj. vydražitel nenabývá vlastnictví předmětu nucené dražby a dražební jistota jím složená se použije na náklady nucené dražby a odměnu dražebníka.

Dražba bude provedena pro vydražitele bezúplatně, tj. od vydražitele není v případě vydražení a zaplacení vydražené ceny za prodej předmětu dražby vybírána žádná odměna. Vydražitel hradí náklady dražebníkovi spojené s předáním a převzetím předmětu nucené dražby.

3.7. Dražební jistota

Dražební jistota byla stanovena na částku 1 700 000 Kč.

Lhůta a způsob poskytnutí dražební jistoty:

Bezhotovostním převodem nebo vkladem hotovosti na zvláštní bankovní účet dražebníka

Dražební jistotu může složit ověřený uživatel portálu [www.ElektronickeDrazby.cz]

(<http://www.ElektronickeDrazby.cz/>) od zveřejnění dražební vyhlášky v Centrální evidenci dražeb do zahájení dražby. Dražební jistota je složena až připsáním na účet dražebníka. Účet pro složení dražební jistoty je:

2111937022/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Jako **variabilní symbol** se uvede variabilní symbol, který ověřený uživatel portálu www.ElektronickeDrazby.cz obdrží e-mailem při přihlašování (zápisu) do elektronické dražby,

specifický symbol: v případě, že účastníkem dražby je právnická osoba – IČ, v případě, že účastníkem dražby je fyzická osoba – rodné číslo bez lomítka, nemá-li fyzická osoba rodné číslo - datum narození bez teček, pomlček a lomítek.

Dražební jistota může být rovněž složena v EUR na účet úschovy 1387694426/2700 vedený v EUR u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (IBAN: CZ1527000000001387694426, SWIFT/BIC: BACXCZPP, název příjemce – GAVLAS, spol. s r.o.) a to ve výši 78.261 EUR, variabilní a specifický symbol je stejný jako u skládání dražební jistoty v CZK a bude uveden na příkazu k úhradě v poli „Zpráva pro příjemce“. Vydražiteli bude dražební jistota složená v EUR převedena na CZK kurzem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., devizy nákup platném v následujícím pracovním dnu po vydražení.

V případě zahraniční platby (na jakýkoliv z výše uvedených účtů) vyjma SEPA platby jdou všechny poplatky na složení i vrácení dražební jistoty k tíži účastníka dražby a budou započteny proti dražební jistotě.

Chybné uvedení variabilního nebo specifického symbolu nezakládá povinnost dražebníka nepřipustit složitele do dražby, pokud se dá odesílatel platby a účel platby identifikovat jiným způsobem.

Doklad o složení dražební jistoty není po dražiteli vyžadován, jako doklad slouží výpis z účtu dražebníka.

Dražitelům, kteří se nestanou vydražiteli, bude složena dražební jistota vrácena bez zbytečného odkladu po skončení dražby na účet, ze kterého byla dražební jistota poslána, v případě složení dražební jistoty vkladem hotovosti na účet dražebníka na pobočce banky bude vrácena na účet, který je uveden v registračním formuláři, pokud tam uveden není, tak poštovní poukázkou na náklady dražitele.

3.8. Ostatní informace k předmětu dražby

Plné znění dražební vyhlášky naleznete zde: <https://www.elektronickedrazby.cz/view/1337>

IV. PROHLÍDKA PŘEDMĚTU DRAŽBY

Prohlídka předmětu dražby byla stanovena na:

- **10. 3. 2026 13:00**

Prohlídka se bude konat na adrese **Pec pod Sněžkou 15, 54221, Pec pod Sněžkou**
(50.683799394460564 15.73161644132366)

V. PODROBNOSTI O DRAŽBĚ

5.1. Způsob licitace

Licitace bude probíhat anglickým způsobem.

5.2. Pravidla postupu při elektronické dražbě

Pravidla postupu naleznete na dražebním portále zde: <https://www.elektronickedrazby.cz/view/1337>

Pravidla postupu jsou k dispozici na webové adrese:

<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1337>

5.3. Podmínky odevzdání předmětu veřejné dražby vydražiteli

Předmět dražby bude vydražiteli předán bývalým vlastníkem za přítomnosti dražebníka do 30 dnů ode dne zápisu vlastnického práva vydražitele k předmětu dražby do katastru nemovitostí po předložení potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem a doložení totožnosti vydražitele. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší dražebník, bývalý vlastník a vydražitel. V tomto případě veškeré náklady spojené s předáním a převzetím předmětu dražby nese vydražitel. Náklady činí částku ve výši 12.000,- Kč včetně DPH a přesáhne-li doba předávání 2 hod., je dražebník oprávněn účtovat vydražiteli k výše uvedené částce 2 000,- Kč včetně DPH za každou další započatou hodinu každého pracovníka. Vydražitel je povinen tyto náklady uhradit dražebníkovi v hotovosti či na účet nejpozději při předání předmětu dražby.

Nebezpečí škody na předmětu dražby přechází z navrhovatele na vydražitele dnem předání předmětu dražby. Je-li vydražitel v prodlení s převzetím předmětu dražby, nese nebezpečí vydražitel.

VI. DRAŽEBNÍ VĚŘITELÉ

6.1. Upozornění pro dražební věřitele

Dražební věřitel je oprávněn přihlásit u dražebníka pohledávku nejpozději do 5 pracovních dnů přede dnem zahájení nucené dražby.

Pro účely přihlášení pohledávek se za dražebního věřitele považuje také osoba odpovědná za správu domu a pozemku ve věci pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, je-li předmětem nucené dražby tato jednotka.

Dražební věřitel v přihlášce vyčíslí pohledávku včetně příslušenství ke dni konání nucené dražby a doloží její vznik, výši a zajištění právem k předmětu nucené dražby a popřípadě pořadí zástavního práva listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise; v případě pohledávky související se správou domu a pozemku osoba odpovědná za správu domu a pozemku doloží vznik a výši pohledávky listinami v originále nebo v úředně ověřeném opise a dále uplatnění pohledávky u soudu žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. Podpis dražebního věřitele na přihlášce pohledávky musí být úředně ověřen.

Nebyla-li přihlášená pohledávka řádně doložena, dražebník o této skutečnosti dražebního věřitele vyrozumí. Dražební věřitel je povinen na žádost dražebníka poskytnout potřebnou součinnost ke zjištění pravosti, výše a zajištění své pohledávky.

Dražební věřitel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit dražebníkovi změny týkající se přihlášené pohledávky, ke kterým došlo po jejím přihlášení.

6.2. Přihlášené pohledávky dražebních věřitelů

Investown Technologies s.r.o., IČO: 086 67 144, Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice, ve výši 105.973.761,- Kč ke dni 25.3.2026.

VII. PŘÍLOHY

Název přílohy	Typ přílohy
7IND25_Dražební vyhláška ND, Pec pod Sněžkou_Plné znění.pdf	Předmět dražby

Dne 20. 2. 2026

Dražebník

.....
Ing. Ivo Gavlas
GAVLAS, spol. s r.o.